

UDKAST TIL FORSLAG OM KARENSPERIODE VED ERHVERVELSE AF UDLEJNINGSEJENDOMME MV.



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

27. FEBRUAR 2020

HANS HENRIK EDLUND
PROFESSOR



FORSLAGETS INDHOLD

- ❑ Indførelse af en karenperiode på 5 år efter kontrolskifte, hvor der ikke må foretages udlejning efter § 5, stk. 2 (ny § 5, stk. 4)
- ❑ Definitioner af hvad der forstås ved kontrolskifte
- ❑ Kontrolskifter, der undtages
- ❑ Karenperioden skal ikke gælde ejendomme
 - ❑ der har tilhørt andelsboligforeninger
 - ❑ hvori der er investeret mere end 3.000 kr. pr. m² i energiforbedringer
 - ❑ hvori udlejer har udført energiforbedringer, der løfter energirammen 3 niveauer over den hidtidige
- ❑ Lovfæstelse af krav om 4/5's flertal, såfremt en andelsboligforening ønsker at opløse sig selv

KONTROLSKIFTE – DEFINITION I STK. 4

”Stk. 2 finder alene anvendelse, hvis der er gået mindst 5 år siden seneste kontrolskifte vedrørende lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Et kontrolskifte foreligger i følgende situationer:

- 1) En eller flere fysiske eller juridiske personers erhvervelse ved aftale, gave, fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed eller på anden vis af mindst **50 pct. af ejendomsretten** til lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 2) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af **den bestemmende indflydelse** over den eller de juridiske personer, der ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 3) Et skifte af **mindst 50 pct. af de ultimative ejere** af den eller de juridiske personer, der ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 4) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af det **økonomiske afkast** fra lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.”

KONTROLSKIFTE FORTSA



- ”5) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til **mindst 50 pct. af en værdistigning** af lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 6) Indgåelse eller overdragelse af en eller flere aftaler om, at en eller flere parter **har ret til at få gennemført en overdragelse eller overgang, som ville udgøre et kontrolskifte** efter nr. 1-5, hvis den eller de aftaler blev gennemført enten alene eller i forening med en allerede gennemført disposition.
- 7) Indgåelse eller overdragelse af en **betinget aftale** om udskudt direkte eller indirekte overdragelse af lejemål eller ejendomme, hvori lejemål indgår, hvis en gennemførelse af den betingede aftale vil indebære kontrolskifte efter nr. 1-6.
- 8) En kombination af transaktioner eller dispositioner omfattet af nr. 1-7, hvorved en tilsvarende virkning samlet set opnås.”

UNDTAGNE KONTROLSKIFTER

- ❑ Arv
- ❑ Koncerninterne transaktioner
- ❑ Købere af ejendomme, der efter lovens ikrafttræden er solgt af en andelsboligforening stiftet før 1. juli 2020, bliver ikke pålagt en karenperiode
 - ❑ Særlig høj prisansættelse for disse ejendomme må forventes
 - ❑ Må formodes at skulle afspejles i fremtidige valuarvurderinger
- ❑ Ejendomme undtages tillige fra kontrolskiftereglerne
 - ❑ hvis nuværende eller tidligere ejer efter lovens ikrafttræden og inden for en periode på 2 år har investeret mere end 3.000 kr. pr. m² i energiforbedringer
 - ❑ hvis nuværende eller tidligere ejer efter lovens ikrafttræden har udført energiforbedringer, der indebærer opnåelse af en energiramme 3 niveauer over den hidtidige

SPØRGSMÅL SOM FORSLAGET REJSER

- Hvad er afgørende ved udløb af karenstid – aftaleindgåelse eller udlejningstidspunkt?
- Hvem skal og kan føre kontrol med, om kontrolskifter finder sted?
- Medfører overgangsbestemmelsen, at reglen også kommer til at gælde for lejemål, der har været udlejet efter § 5, stk. 2, inden lovens ikrafttræden pr. 1. juli 2020?
- Vil det i karenstiden være lovligt at indgå en lejeaftale, hvori det er aftalt, at lejer betaler § 5, stk. 1-leje indtil udløbet af udlejers karenstid, hvorefter lejer er forpligtet til at betale § 5, stk. 2-leje?



OPLØSNING AF ANDELSBOLIGFORENINGER

- ❑ Det krav om, at der skal være 4/5's flertal for at beslutte, om en andelsboligforening skal opløses, som hidtil har et vilkår i standard- og normalvedtægterne, gøres til lov
- ❑ Reglen for foreninger, der inden lovens ikrafttræden har vedtaget andet i deres vedtægter, berøres ikke



**OPHØRS
UDSALG**

Nu med forhøjede priser